

**Département de la Haute-Vienne**  
**Communauté de communes**  
**Pays de Nexon – Monts de Châlus**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au**

**projet d'élaboration du**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**DU PAYS DE NEXON**

**B**

***CONCLUSIONS ET AVIS***  
***DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***



# Sommaire

## *B – Conclusions et avis du commissaire enquêteur*

1. Objet de l'enquête .....	5
2. Conclusions sur le déroulement de l'enquête .....	5
2.1 Avant le début de l'enquête .....	5
2.2 Durant l'enquête .....	6
2.3 Participation du public .....	6
3. Conclusions sur l'enquête .....	7
3.1 Diagnostic territorial .....	8
3.2 Projet d'aménagement et de développement durable .....	9
3.3 Prospective et consommation d'espaces .....	10
3.4 Densification .....	11
3.5 Zonage A et N .....	11
3.6 Compatibilité avec d'autres politiques .....	12
3. Avis du commissaire enquêteur .....	13



# 1. Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 16 avril 2019, le président de la Communauté de Communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus » a décidé de procéder à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Nexon (PLUi Pays de Nexon).

La Communauté de Communes du Pays de Nexon et la Communauté de Communes des Monts de Châlus ont fusionné le 1er janvier 2017 pour constituer la nouvelle Communauté de Communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus ». Mais, l'élaboration du PLUi du Pays de Nexon, comme la révision du PLUi des Monts de Châlus, résultent de décisions et de prescriptions antérieures à cette fusion, de la part des deux anciennes communautés de communes.

Jusqu'à la future mise en application du PLUi, les 8 communes de l'ancienne communauté de communes du Pays de Nexon disposent toutes d'un document d'urbanisme. La Loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le transfert de la compétence en matière de PLU au communautés de communes. La démarche du PLUi est plus globale que les documents communaux classiques et permet une mise en œuvre plus cohérente des politiques territoriales sur une échelle plus pertinente. Le PLUi constitue un projet de développement d'intérêt général et respectueux de l'environnement pour les 10 à 15 ans à venir. Ce document indique précisément les règles d'urbanisme qui régiront le territoire en terme de développement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le territoire intercommunal, visé par le projet de PLUi et donc l'enquête publique, couvre les 8 communes suivantes: Janailhac, Meilhac, Nexon, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Jean-Ligoure, Saint-Maurice-les-Brousses et Saint-Priest-Ligoure. Il représente une superficie de 196 km<sup>2</sup> et une population de 6980 habitants.

## 2. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

### 2.1 Avant le début de l'enquête

La concertation préalable a été conduite en conformité avec les dispositions inscrites dans la délibération de la communauté de communes du 22/09/2015. Ainsi en 2017, 6 réunions publiques générales et 5 réunions thématiques (4 agricoles et 1 économique) ont été organisées par le cabinet 6T prestataire technique de la réalisation de l'étude préalable à la proposition de PLUi. Durant cette période, un dossier de synthèse et des panneaux d'information ont été mis à disposition des mairies.

Le commissaire enquêteur a été désigné le 25/02/2019 par le président du Tribunal Administratif de Limoges.

L'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique a été promulgué le 16/04/2019 par le président de la Communauté de Communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus ».

L'avis d'enquête a été affiché, 15 jours avant son début, dans chaque mairie, au siège de la communauté de communes à Châlus et dans 80 lieux du territoire. Cet avis a été publié par la presse à 4 reprises dans 2 journaux locaux différents entre le 23/04/2019 et le 24/05/2019.

Même si on peut regretter l'absence de comptes rendus des réunions publiques préalables, l'information sur ce projet a été réalisée très correctement depuis 2015 jusqu'au 20 mai 2019, début de l'enquête publique. Ainsi, chaque personne intéressée pouvait y participer à sa convenance.

## 2.2 Durant l'enquête

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête (dates, lieux, permanences, dossier d'enquête, registres...), discutées en amont lors d'échanges préparatoires ont été définies dans l'arrêté de mise à l'enquête publique du 16/04/2019. Ainsi :

- les dossiers et registres d'enquête, cotés et paraphés par mes soins, ont été mis à disposition du public du 20 mai au 19 juin 2019 dans les 9 lieux prévus (8 mairies et le siège de la collectivité territoriale) et sur le site internet de la communauté de communes;
- les permanences se sont déroulées dans les lieux (mairies) et aux jours prévus :

Mairie de Janailhac	lundi 3 juin 2019	9H - 12h
Mairie de Meilhac	lundi 17 juin 2019	14h - 17h
Mairie de Nexon	mercredi 29 mai 2019 samedi 8 juin 2019 mercredi 19 juin 2019	9h – 12h et 14h – 17h 8h30 – 11h30 9h – 12h et 14h – 17h
Mairie de Rilhac-Lastours	vendredi 14 juin 2019	14h - 17h
Mairie de Saint-Hilaire-les-Places	mardi 11 juin 2019	9h - 12h
Mairie de Saint-Jean-Ligoure	mardi 28 mai 2019	15h - 18h
Mairie de Saint-Maurice-les-Brousses	lundi 20 mai 2019 samedi 15 juin 2019	9h – 12h 9h - 12h
Mairie de Saint-Priest-Ligoure	samedi 25 mai 2019 jeudi 6 juin 2019	9h – 12h 14h - 17h

La quasi totalité des permanences a été massivement fréquentée par le public. Les horaires prévus ont ainsi été largement dépassés pour permettre le recueil des observations de toutes les personnes qui s'étaient déplacées en mairies. Au total, ce sont plus de 50 heures qui ont été consacrées à l'écoute des habitants du territoire intercommunal, dans un climat empreint de cordialité mutuelle. Les salles de mairies consacrées à l'enquête, et lieux des permanences, étaient tout à fait adaptées à l'exercice, notamment pour le respect de la confidentialité des échanges.

## 2.3 Participation du public

Le nombre de contributions enregistrées durant les 31 jours d'enquête se répartit de la façon suivante :

Contributions orales (permanences)		116
Contributions écrites	Registres	23
	Courriers	22
	Mails	14
TOTAL		175

Ainsi, ce sont 116 personnes qui se sont présentées lors des permanences pour s'informer du projet de PLUi auprès du commissaire enquêteur. Seules 59 ont choisi l'écrit comme vecteur

d'observations ; parmi elles, plus d'un quart ont tenu à préciser ou compléter par écrit (registre, courrier ou mail) leurs contributions déjà exprimées oralement en permanence.

Si autant de personnes ont fait acte de présence pour rencontrer le commissaire enquêteur, c'est que le projet et le dossier soumis à l'enquête ont été perçus par le public comme étant complexes et d'accès difficile. Le rôle du commissaire enquêteur s'en est trouvé ainsi indispensable. Il a en effet pu aider le public à trouver, dans le volumineux dossier d'enquête, les informations souvent individuelles recherchées et a pu lui apporter les réponses à ses questions. La fréquente découverte de la non constructibilité de terrains auparavant classés constructibles a inévitablement suscité des réactions de désappointement, d'incompréhension et parfois de colère chez beaucoup de propriétaires.

Chaque personne porteuse d'observations a ainsi pu grâce aux permanences, avoir un interlocuteur, le commissaire enquêteur, pour répondre à ses questions et obtenir des informations. L'enquête publique a ainsi rempli parfaitement son rôle premier qui est d'informer et de recueillir les observations du public.

Selon les secrétaires de mairie, la consultation du dossier pendant les heures d'ouverture des mairies, hors permanences, a été relativement rare ; le faible nombre de remarques écrites sur les registres en témoigne.

Six des huit maires concernés par le projet de PLUi ont légitimement exprimé des regrets, voire des critiques, sur la perte de surfaces constructibles proposées par la collectivité mais rejetées par la CDPENAF et le préfet (arrêté dérogatoire du 09/05/2019).

### **3. Conclusions sur le dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête présentait bien toutes les pièces requises par le code de l'urbanisme.

Mais de graves insuffisances de forme sont principalement à l'origine de sa difficile appropriation par le public. Elles ont également rendu très compliquée la perception de la démarche pour un lecteur averti. Ainsi, les différentes pièces constitutives du dossier, notamment le rapport de présentation, étaient truffées d'erreurs : coquilles, fautes d'orthographe ou de syntaxe, copier-coller malheureux, cartes souvent peu lisibles, sommaires aux paginations erronées, ... Beaucoup ont d'ailleurs été relevées dans les avis de la DDT et de la MRAE. La carte d'assemblage du règlement graphique était trop peu informative en repères géographiques, ce qui rendait très laborieuse la sélection de la planche idoine. La mise à disposition d'une carte IGN personnelle a finalement permis de palier cet écueil. La mention des références parcellaires sur ces planches graphiques auraient également permis un repérage et un référencement plus facile des observations.

En conclusion, une profonde relecture et la réalisation de corrections sont indispensables.

La structuration complexe de la démarche, qui relève d'un cadrage réglementaire, n'a pas été traduite dans la forme en document clair, facile à appréhender. Le résumé non technique, qui était difficilement repérable car non indépendant des autres pièces du dossier, n'a pas répondu à ce besoin de clarification. Une fiche synthétique présentant globalement le projet de PLUi et identifiant simplement les différentes composantes du dossier, en expliquant leur rôle dans la démarche, aurait permis de faciliter son appropriation individuelle.

L'accès par internet sur le site de la communauté de communes s'est avéré également très compliqué par la lourdeur de téléchargement constatée par des contributeurs. Les fichiers PDF des planches du règlement graphique étaient de plus mal référencés.

Le projet d'élaboration du PLUi du Pays de Nexon est conforme à la réglementation du code de l'urbanisme. Les dispositions des lois SRU du 13/12/2000, Grenelle II du 12/07/2010 et ALUR du 24/03/2014 ont bien été prises en compte. Le principe de l'urbanisation limitée, introduit par la loi ALUR, a été bien respecté par la Communauté de communes qui a démontré une réelle motivation dans le renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En respect des articles L151-2 et L151-3 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de PLUi du Pays de Nexon est bien composé des éléments suivants :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement,
- des annexes.

La hiérarchie des normes a été suivie par :

- la conformité aux différentes lois SRU, Grenelle et ALUR, aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, aux servitudes d'utilité publique ;
- la compatibilité avec les SDAGE Loire-Bretagne et Adour-Garonne, le SAGE Vienne ;
- la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trame verte et bleue), le Schéma Régional Climat Air Energie, le Schéma Régional Eolien, le Schéma Régional des Carrières, les Chartes de Pays et le Plan Régional d'Agriculture Durable.

Toutefois, la charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, dont le territoire concerne 2 des 8 communes du PLUi Pays de Nexon aurait du être prise en compte.

### **3.1 Le diagnostic territorial**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a bien recensé les composantes de l'environnement dont la caractérisation est nécessaire à la définition des enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Mais, le domaine des milieux aquatiques (cours d'eau, plans d'eau et zones humides) est peu ou mal traité dans le document :

- absence de matérialisation des limites des grands bassins hydrographiques et donc des territoires où s'appliquent les préconisations respectives des SDAGE Loire-Bretagne et Adour-Garonne aux dispositions parfois différentes ;
- déficit d'informations sur l'importance des étangs, pourtant très présents dans le patrimoine paysager et culturel du département, et sur leurs usages ;
- insuffisance et imprécision des informations sur les zones humides (identification, recensement, rôle, enjeux, réglementation) aux fonctions multiples (biodiversité, hydrologique et épuratoire).

La mauvaise maîtrise technique de ces sujets et une exploitation insuffisante des données existantes par le bureau d'étude n'ont pas permis de préciser les forts enjeux liés à la vocation aquatique du territoire.

Pour le domaine de la biodiversité générale, l'auteur de l'analyse a manqué de discernement sur la nature des informations à sa disposition :

- données superflues sur Natura 2000 alors qu'aucun site n'est présent dans le périmètre d'étude du projet de PLUi ;
- données quasi absentes sur l'existence même et les actions du PNR Périgord-Limousin alors



que les communes de Rilhac-Lastours et Saint-Hilaire-les-Places sont dans son périmètre.

Ces insuffisances ont été à l'origine d'une fragilité de la légitimation des zonages en N et Np, dont de nombreux habitants ou élus ont demandé la justification de leurs délimitations.

Le diagnostic a permis de révéler avec justesse la valeur et les caractéristiques paysagères du territoire.

L'analyse des potentialités d'urbanisation des villages et hameaux des 8 communes a été réalisée selon une méthodologie mettant en jeu des critères objectifs. Son résultat s'est traduit par un classement clair en trois catégories : les écarts (regroupant moins de dix habitations), les hameaux peu propices à se développer et les hameaux pouvant accueillir de l'urbanisation. Mais, on pourra regretter que ce classement objectif n'ait finalement pas constitué, comme on le verra plus loin, le socle de recherche de surfaces à urbaniser.

L'analyse démographique a été produite avec sérieux et a permis d'avoir une juste image de l'évolution de la population ces dernières années : explosion démographique entre 1999 et 2007, suivie d'un tassement entre 2007 et 2012. Mais, on regrettera que l'analyse n'ait pas été prolongée au delà de 2012 alors que des données plus récentes étaient certainement disponibles avant la remise du diagnostic à la collectivité.

L'analyse économique fait ressortir les potentialités des zones d'activité sur Nexon, Janailhac et Saint-Maurice-les-Brousses, ces dernières situées sur l'axe Limoges – Saint-Yrieix. Un historique des installations d'entreprises artisanales et commerciales sur ces 3 communes aurait permis de mieux cerner la prospective économique et donc les potentialités d'accueil dans les 4 zones d'activité. Mais, en attente d'évaluation de ces potentialités, le choix de ne pas créer de nouvelles zones d'activité est cohérent et le règlement du projet de PLUi y est conforme.

La vocation agricole du territoire est nettement affirmée même si une tendance à la baisse est observée ces dernières années. Le projet de PLUi devra donc veiller au respect de cette activité et à sa pérennisation. Son règlement devra permettre d'anticiper et ainsi de minimiser les conflits de voisinage et d'usage pouvant naître entre habitants et agriculteurs, notamment à proximité de hameaux situés au sein d'espaces agricoles.

Les accessibilités du territoire sont largement présentées et analysées. Les points faibles sont ainsi bien identifiés : des transports en car peu utilisés, des aires de co-voiturage absentes, une accessibilité au numérique inégale.

En matière d'équipements d'assainissement, le diagnostic fait état de la faible disponibilité de données de rendement des stations d'épuration présentes sur le territoire. Les services de l'Etat ont pourtant pour mission de recueillir des informations sur le recensement et le fonctionnement des différentes stations d'assainissement sur le département. L'acquisition de ces informations auprès de l'Etat est indispensable.

### **3.2 Projet d'aménagement et de développement durable**

Pour tout projet de PLUi., le PADD doit constituer le cœur du dossier.

Le PADD du PLUi du Pays de Nexon définit bien les orientations générales du projet de territoire sur les politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'environnement, d'agriculture, d'habitat, de transport, d'énergies et de développement économique et touristique. Il fixe les objectifs de modération de la consommation spatiale : entre 37,5 et 47 ha d'espaces consommés sont prévus.

Ses orientations ont été débattues au sein de la communauté de communes et des 8 conseils

municipaux, y compris à Saint-Hilaire-les-Places dont la délibération était absente du dossier.

En ce sens, il est en complète conformité avec les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.

### 3.3 Prospective et consommation d'espaces

Le raisonnement prospectif s'est appuyé sur une augmentation de 1,1 % par an de la population. Cette hypothèse est cohérente avec le constat que la croissance observée au début des années 2000 (10,4 % en 5 ans) s'est ralentie ces dernières années.

L'analyse prospective des besoins est apparue difficile à stabiliser car reposant sur des périodes et des critères différents. En témoignent l'hétérogénéité des valeurs retenues par les PPA dans leurs avis.

Pour notre part, nous retiendrons que l'accueil de 1357 habitants d'ici 2030 nécessitera la mobilisation de 610 logements représentant une consommation d'espaces de 76,2 ha. Mais, la traduction, donnée par le bureau d'étude, en superficie constructible du plan de zonage issu du règlement donne un résultat supérieur (86,2 ha) à celui résultant de l'analyse prospective (76,2 ha). Le constat de cette dérive de 10 ha de l'objectif fixé dans la réservation de nouvelles surfaces urbanisables du projet de PLUi est dommageable. Toutefois, on peut se féliciter de la réelle modération de consommation d'espaces par rapport au cycle précédent (108 ha).

Le bilan surfacique du plan de zonage englobe les surfaces en zonage 2AU. Or l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en 2AU n'est que conditionnelle : le potentiel de constructibilité qu'ils représentent ne se concrétisera qu'après révision éventuelle du PLUi qui pourrait décider de la nécessité de mobiliser de nouvelles surfaces par rapport à la première phase du PLUi. En retirant les 31 ha en 2AU du bilan surfacique, le solde réellement urbanisable dans le PLUi se rapproche de l'objectif fixé par le PADD (entre 37,5 et 47 ha).

L'analyse du plan de zonage réglementaire par commune a montré que la répartition des surfaces constructibles dans les 8 communes suivait globalement la distribution prévue dans le scénario, dit « d'urbanisation structurelle », privilégié par la collectivité.

Au niveau intra communal, la distribution spatiale des zonages autorisant l'urbanisation aurait, en toute logique méthodologique, du exclusivement concerner, par commune, le bourg et les hameaux de la catégorie « pouvant accueillir de l'urbanisation » révélée par le diagnostic territorial. Cette relation entre diagnostic et plan de zonage est globalement cohérente pour la commune de Rilhac-Lastours. Mais pour les 7 autres, l'analyse par commune a révélé des divergences, parfois importantes. Ainsi, le constat que le plan de zonage ne découle pas du diagnostic territorial nous a amené à poser les questions suivantes :

- La méthodologie utilisée pour l'analyse des hameaux dans le diagnostic territorial était-elle adaptée ?
- Quels sont les critères utilisés pour attribuer par commune des surfaces constructibles à certains hameaux et pas à d'autres ?

Dans sa réponse au procès verbal de synthèse, la communauté de communes indique que des choix différents de ceux présentés dans le diagnostic ont été faits par les élus qui se sont appuyés sur leur connaissance des potentialités réelles d'urbanisation et de leur vision de développement.

Suite à l'avis (consultatif) de la CDPENAF et à l'arrêté dérogatoire (opposable) du préfet, le territoire intercommunal a perdu plus de 26 ha de surfaces identifiées urbanisables dans le projet de PLUi. Ainsi, la perte supplémentaire de surfaces initialement proposées à la constructibilité, si elle touche toutes les communes, approche les 30 % pour Meilhac, Saint-Jean-Ligoure et Saint-Priest-

Ligoure et atteint 48 % pour Janailhac. Aussi, les élus concernés, malgré leur acceptation de l'objectif général de modération de la consommation d'espaces, ont exprimé avec légitimité leur incompréhension teintée de colère. On ne peut que partager leur inquiétude qui s'est exprimée sur la perte d'attractivité qu'engendrerait cette diminution d'offre immobilière et qui ferait courir un risque sérieux de déclin du développement démographique et donc économique de leur commune.

Toutefois, le solde de potentiel constructible reste supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans.

### 3.4 Densification

Le porteur de projet a opté pour une forte diminution de la taille moyenne des parcelles constructibles, passant de 2180 m<sup>2</sup> dans les documents d'urbanisme précédents à 1250 m<sup>2</sup> dans le projet de PLUi. Conséquemment, la densité de logements à l'hectare passerait d'une moyenne de 4,5 à :

- 8 pour les communes de Janailhac, Meilhac, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Jean-Ligoure et Saint-Priest-Ligoure :
- 10 pour les communes de Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses.

Nous partageons les observations et les inquiétudes des propriétaires de parcelles constructibles et des élus qui s'étonnent de cette densité imposée par les OAP, et que la DDT souhaiterait monter à 10 sur tout le territoire. De telles densités s'observent dans la périphérie immédiate de Limoges et ne correspondent pas aux aspirations d'espaces et d'aménités que portent les candidats à l'acquisition immobilière sur des communes rurales comme le sont la grande majorité des communes de l'intercommunalité. L'application de telles règles de densité ne ferait que rajouter à la perte d'attractivité de ces communes rurales, déjà exprimé précédemment.

Il aurait été plus opportun de procéder par paliers et proposer dans un premier temps, par exemple jusqu'à la révision du PLUi, une densité moyenne de 6 logements à l'hectare pour passer ensuite aux densités de 8 ou 10 logements à l'hectare.

### 3.5 Zonages A et N

Le bilan surfacique du zonage sur l'ensemble du territoire couvert par le projet de PLUi du Pays de Nexon est le suivant :

Zonage	Surface (ha)	%
U	374,7	1,9
AU	92,8	0,5
A	10579,7	53,8
N	8627,5	43,9

Les secteurs urbanisés et à urbaniser, situés en zone non agricole ou non naturelle, représentent 2,4 %. Les surfaces constructibles ont été divisées par 3 par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

Le bilan illustre la prépondérance de la vocation agricole et environnementale de ce territoire, révélée par le diagnostic territorial. Mais, la traduction cartographique dans le règlement graphique de ces zonages a suscité des réactions par les contraintes d'usage ou de non usage des sols qu'elle

engendre comme :

- l'inconstructibilité totale en zone Np,
- la possibilité, avec réserves, de constructions d'habitations seulement pour les exploitants agricoles en zone A :
- la possibilité, mais limitée, de réaliser des agrandissements et extensions d'habitation existantes dans des parcelles en zone A ou N ;

Si ces règles n'ont pas été contestées lors de l'enquête et ne sont pas contestables, c'est le sujet de la justification de leur délimitation qui a suscité des interrogations de la part des habitants ou exploitants. Le règlement indique comment ont été définies les zonages A, N et Np. Mais, on peut regretter que les principes de délimitation n'aient pas été explicités. Ainsi, la matérialisation sur le règlement graphique des limites, notamment des zones Np, ne semble pas toujours correspondre à la réalité topographique ou hydrographique du terrain. La réponse du bureau d'étude, relayée par la collectivité, à cette problématique de la délimitation des zones Np reste peu convaincante. Le sentiment pour de nombreux propriétaires ou exploitants, auquel je souscris, est que cette identification et cette délimitation ne résultent pas d'investigations de terrain. Cette caractérisation repose donc sur des données insuffisantes car non validées sur le terrain. Vu les conséquences très pénalisantes que cela peut entraîner pour des porteurs de projet reçus durant l'enquête publique, une expertise sur place s'avère indispensable au moins pour quelques cas cités dans le rapport d'enquête.

### **3.7 Compatibilité avec d'autres politiques**

En matière d'eau potable, le diagnostic territorial et la notice sanitaire nous présentent les différentes sources d'alimentation en eau potable : 9 captages sur le territoire intercommunal et 2 stations de distribution de Solignac et Panazol. Les données relatives à leur fonctionnement actuel (quantité et qualité) sont explicitées. Mais le bureau d'étude ne fait aucune étude prospective sur les capacités du réseau à desservir en eau potable de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation tels que les définit le projet de PLUi. On regrettera que l'avis de l'ARS n'ait pas été sollicité à ce stade du projet.

En matière d'assainissement, le constat de l'insuffisance des données de fonctionnement, confirmé par la notice sanitaire et technique (annexes), est problématique pour le projet de PLUi. En effet, si les données relatives au fonctionnement actuel des stations sont incomplètes ou manquantes, il sera impossible d'évaluer les capacités de traitement d'effluents organiques provenant de nouveaux secteurs urbanisés. Un bilan du fonctionnement de l'ensemble des stations et du réseau d'assainissement devra être conduit en priorité.

## 4. Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, suite à l'analyse du dossier soumis à l'enquête publique et aux observations du public et des personnes publiques associées,

- Considérant que l'information du public en amont de l'enquête a été pleinement conduite par la Communauté de communes Pays de Nexon – Monts de Châlus,
- Considérant que l'enquête publique a été conduite conformément aux dispositions inscrites dans la délibération de la communauté de communes du 22/09/2015 et de l'arrêté portant ouverture du 16/04/2019,
- Considérant que le nombreux public qui s'est manifesté durant l'enquête, notamment à l'occasion des 14 permanences du commissaire enquêteur, a pu exprimer des avis en toute liberté, dans un climat cordial et de respect mutuel,
- Considérant que les observations qui ont été portées à notre connaissance et les recherches et entretiens que nous avons menés pour la maîtrise et l'analyse du dossier nous ont amenés à construire notre réflexion en toute indépendance,
- Considérant que l'élaboration du projet de PLUi Pays de Nexon a été accompagnée par un comité de pilotage composé d'élus des huit communes et validée par le conseil communautaire,
- Considérant que le projet de PLUi Pays de Nexon est conforme aux dispositions des lois SRU (13/12/2000), Grenelle II (12/07/2010) et ALUR (24/03/2014),
- Considérant que la composition du dossier soumis à l'enquête est en conformité avec les articles L151-2 et L151-3 du code de l'urbanisme,
- Considérant que la démarche de réalisation du projet de PLUi respecte bien la hiérarchie des normes de conformité, de compatibilité et de prise en compte,
- Considérant que le diagnostic territorial a permis de bien définir les grands enjeux de développement durable du territoire,
- Considérant que l'action de la Communauté de Communes Pays de Nexon en matière d'urbanisme respecte les principes et objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme,
- Considérant que conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, le PADD a été présenté à tous les conseils municipaux et communautaire du territoire,
- Considérant que l'objectif de modération de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels est bien pris en compte dans le PADD et globalement respecté dans le règlement,
- Considérant que la démarche de densification répond à l'objectif de modération de consommation spatiale,
- Considérant que parmi les avis des personnes publiques associées, la Chambre Départementale d'Agriculture a, malgré des réserves exprimées, émis un avis favorable,

- Considérant que la vocation agricole du territoire est bien prise en compte par le zonage A du règlement,
- Considérant que la préservation de la biodiversité remarquable est bien prise en considération par le classement en zonage N et Np
- Considérant que le choix d'accueillir de nouvelles activités économiques en priorité dans les quatre ZAC existantes concourt à l'atteinte des objectifs d'équilibre édictés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme,

j'émet

## **un avis favorable**

au projet de PLUi du Pays de Nexon

porté par la Communauté de Communes Pays de Nexon – Monts de Châlus

assorti des recommandations suivantes :

- que l'ensemble du dossier, et notamment le rapport de présentation, fasse l'objet d'une relecture attentive et approfondie afin d'en corriger les nombreuses insuffisances de forme ;
- qu'une évaluation de l'impact de l'urbanisation sur l'assainissement soit diligentée en priorité ;
- que la collectivité programme dans les mois à venir une démarche complémentaire d'identification de nouvelles potentialités d'urbanisation, à soumettre à l'avis de la CDPENAF.

Fait à Limoges, le 19 juillet 2019

Frédéric GISCLARD

Commissaire enquêteur